

# 新趋势、新机遇与新挑战：“十四五”时期建筑行业发展新趋势与建筑企业转型升级、破局发展

王传宝 教授

时长：0.5天-1天。可根据不同省市客户要求调整课纲。

根据经济实际变化，在具体授课前，适当调整讲课内容

可以现场讲座，也可以做线上直播、录播

**——（新增，重要）二、新变化：2023年7月24日政治局会议公告关于房地产市场政策的重大转变及其对建筑行业/企业的影响**

## 讲座提纲（三级提纲版）

### 一、新趋势：“十四五”规划关于基建的相关表述及其对我国建筑行业/企业的影响

- 1、“十四五”规划关于基建的表述及其对我国建筑行业/企业的影响
- 2、“十四五”规划关于新型城市化的表述及其对我国建筑行业/企业的影响
  - 完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量
  - 城镇化率提高1个百分点
  - 放开户籍限制、农村土地流转等
- 3、“十四五”规划关于城市群、都市圈表述及其对我国建筑行业/企业的影响
- 4、“十四五”规划关于“城市更新行动”的相关精神解读与建筑工程企业的机会
- 5、“十四五”规划关于“完善住房市场体系和住房保障体系”的表述及其对我国建筑行业/企业的影响
- 6、“十四五”规划关于“新基建”的表述及其对我国建筑行业/企业的影响
  - 应对“新基建”下的市场挑战，利用“新基建”下的市场机会

——“新基建”的七大领域的潜在商机、市场需求及其挖掘

## 7、“十四五”时期建筑企业的发展机遇

——在经济“双循环”中，基建必将扮演重要角色

——继续对关键领域进行投资：两新一重与建筑行业的机遇

——绿色发展、碳中和及其对建筑和房地产行业的冲击

## 8、发现“十四五”规划的市场机会：55项重大基础设施建设工程项目

——“十四五”规划102项重大工程有哪些？什么是“十四五”规划102项重大工程？

## 二、新变化：2023年7月24日政治局会议公告关于房地产市场政策的重大转变及其对建筑行业/企业的影响（新增，重要）

### 1、2020-2021 房地产金融紧缩政策给建筑行业、房地产行业带来的挑战

——房地产政策收紧叠加疫情影响，房地产市场不景气+地方财政收入困难

——“三重压力”下，经济下行叠加疫情影响，倒逼房地产政策放松

### 2、2022 年至今房地产政策的放松及建筑市场、房地产市场的表现

——2023 年两会（特别是政府工作报告）关于房地产与“大基建”的论述及影响

## 3、2023 年 7 月 24 日政治局会议公告关于房地产市场政策的重大转变

——关于房地产市场，2023 年 7 月 24 日政治局会议公告提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策”，没有再提“房住不炒”。“我国房地产市场供求关系发生重大变化”，是历史上首次做出如此判断。不提“房住不炒”的目的主要是为了更好地满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。虽然没有提“房住不炒”，但在地产行业已经进入下行周期的背景下，炒房的空间实际上越来越小。而下一步，放开一线城市限购政策，降低税费、首付和贷款利率将成为提升楼市交易活跃度的重要选项。

——关于城中村改造，2023.7.24 政治局会议最新表述相比 2023.4.28

政治局会议，城中村改造前面的“特大城市”已经去掉。这次城中村改造也许是超规模的。

——关于地方债的表述，从“严控隐性债务”变成了“有效防范化解地方债务风险”。地方政府的主要任务由严控隐性债务变成在有效防范化解地方债风险的前提下促进经济复苏，支持基础设施建设和优化房地产政策。

**4、2023.7.24 政治局公告中的房地产政策开始兑现了，后续政策估计也在路上了。**

——2023.7.27，住建部：进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施

——2023.7.29，何立峰副总理在京召开超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议，以上海为蓝本的城中村改造将作为刺激内需的重要手段提速上马。受邀参加电视电话会议的城市，将首先开始行动。这说明政府下场维护楼市。

——关于城中村改造，由于 2023.7.24 政治局会议最新表述相比 2023.4.28 政治局会议，城中村改造前面的“特大城市”已经去掉。因此，这次城中村改造，未来应该不仅仅局限于特大城市，也许是超规模的。对于建筑企业的机遇是空前的。

**5、思考：2023.7.24 政治局公告中的房地产政策对基建和工程建设行业是持续性机遇，如何抓住这个机遇**

6、长期看，建筑行业会健康平稳发展

——在经济“双循环”特别是提振经济中，基建必将扮演重要角色

——新型城镇化和都市圈建设，需要基建的支持

——我国经济长期向好支撑基建和房地产需求，预示建筑行业平稳发展

——尽管基建扩张面临财政的巨大阻力，但地方政府的主要任务由严控隐性债务变成在有效防范化解地方债风险的前提下促进经济复苏，支持基础设施建设和优化房地产政策。对建筑行业是利好。

**三、新机遇：新形势下都市圈和核心城市市场给建筑企业带来机遇**

1、为什么要紧盯都市圈和城市群建设

2、建筑企业为什么要紧盯京津冀一体化、粤港澳大湾区、长三角一体化、成渝经济圈

——人口

——资金、产业

——基建

——房地产

3、城镇化特别是城市群、都市圈建设带来的大基建机会

4、研究房地产市场的区域分化

5、建筑企业如何充分挖掘都市圈和核心城市的市场机会

**6、“十四五”时期 XX 地区经济与基建的机遇与挑战**

**7、XX 经济圈建设给公司带来的机遇与挑战**

8、本章思考

——都市圈建设背景下，建筑企业面临的机遇与挑战

——建筑企业如何应对？

#### **四、新挑战：十四五时期及以后碳达峰、碳中和政策及其对建筑行业/企业的冲击与应对**

1、“十四五”规划主题之一：绿色低碳发展与碳中和是重要的长期宏观主题

2、2022 年政府工作报告中的碳达峰碳中和要点

3、2021 年 11 月 1 日，国家主席习近平向《联合国气候变化框架公约》第二十六次缔约方大会（COP26 气候大会）世界领导人峰会发表书面致辞。

——习近平强调，近期，中国发布了《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》和《2030 年前碳达峰行动方案》，还将陆续发布能源、工业、建筑、交通等重点领域和煤炭、电力、钢铁、水泥等重点行业的实施方案，出台科技、碳汇、财税、金融等保障措施，形成碳达峰、碳中和“1+N”政策体系，明确时间表、路线图、施工图。

5、《2030 年前碳达峰行动方案》提出实施“碳达峰十大行动”

6、2021年3月1日，国家电网发布“碳达峰、碳中和”行动方案；2022年7月13日，住建部、国家发改委印发《城乡建设领域碳达峰实施方案》；8月15-16日召开的钢铁行业低碳工作推进委员会2022年年会，发布了《钢铁行业碳中和愿景和低碳技术路线图》……

7、到2030年前，若要实现节能减排的目标，70%的潜力在建筑节能减排方面

8、加快推动绿色低碳发展，对建筑业的高质量发展意义重大

9、以工业化、信息化、绿色化“三合一”为特征的新型建筑工业化代表着未来发展趋势，是住房和城乡建设领域绿色发展、低碳循环发展的主要举措

10、发展新型建筑工业化是促进建设领域节能减排的有力抓手

12、建筑行业实现“30-60”路径建议

13、从建筑全寿命周期视角看，建筑领域还可以发挥更大的减排能力

14、推进单体建筑到住区、社区的绿色化建设运营模式，创建一批高标准的绿色建筑、健康建筑、绿色社区示范试点，引导民众对绿色、健康意识的提高，带动绿色建筑产业链企业的转型升级。

15、绿色建筑：节能减碳

16、绿色建筑：引领潮流的碳中和建筑

17、绿色建筑行业的新发展与新趋势

18、2021年3月29日，住房和城乡建设部发布通知，就加强县城绿色低碳建设公开征求意见。通知提出，县城新建住宅以6层为主，新建住宅最高不超过18层。

——县城人口密度应控制在每平方公里0.6万至1万人，县城建成区的建筑总面积与建设用地面积的比值应控制在0.6至0.8。

——县城新建建筑要普遍达到基本级绿色建筑要求。

19、创新融资方式：发行绿色债券和碳中和债

20、住房和城乡建设部印发《“十四五”建筑业发展规划》关于建筑业绿色低碳发展的表述

21、《广东省建筑业“十四五”发展规划》（2022年1月5日，广东省住

房和城乡建设厅印发)对广东建筑行业如何推进碳达峰、碳中和工作提出的具体要求和任务,借鉴该文件要求,促进公司业务创新与转型升级

22、2022年7月13日,住建部、国家发改委印发《城乡建设领域碳达峰实施方案》

23、2022年8月18日,科技部、住建部等九部门印发《科技支撑碳达峰碳中和实施方案(2022—2030年)》

24、建筑业的绿色发展、绿色建筑、碳达峰碳中和影响建筑业、房地产业的上下游行业

25、本章学习与思考:碳达峰、碳中和与建筑行业/企业的挑战与机遇

## 五、大基建：“大基建”时代对我国建筑行业/企业的影响与应对

1、为什么要搞“大基建”

2、2022-2023年“大基建”重新登上经济增长的舞台中央

3、政府工作报告,关于“大基建”的论述有六大亮点

4、大基建时代来临:中央财经委员会第十一次会议将基础设施的定位提升到一个新的战略高度

5、2022年4月26日中央财经委员会第十一次会议要点

6、依据2022年4月26日中央财经委员会第十一次会议精神,梳理交通、能源、水利等基建投资细分领域和新机会

7、中央和全国31省市自治区都发布了年度“重点项目”名单,基础设施项目的比例都在大幅提升

8、央企集体转向“大基建”

9、本章思考:“大基建”时代对我国建筑行业/企业的影响与应对

## 六、新风口：建筑企业如何抓住新能源行业风口

(一)建筑企业要关注新能源产生的投资机会,抓住新能源产业风口

——建筑企业应重点关注风电、光伏发电和储能

(二)市场机会:建筑企业应重点关注风电、光伏发电和储能

- 1、市场空间广阔
- 2、项目施工量大，可满足施工需求
- 3、投融资模式清晰，且盈利情况较好

——新能源基建投融资模式 PPP 模式（包括 BOT、BOO 等）、特许经营模式（包括 BOT、BOO 等）、F+EPC 等。从投资收益来看，新能源基建项目一般来说投资收益相对较好且投资回收期处于较为合理区间。

4、从基建角度考虑，可重点关注的领域风电、光伏发电和储能及光伏储一体化。这些细分行业在新能源领域发展相对成熟，在技术进步和成本降低催化下，应用进一步拓展，并且风电、光伏发电和储能“大基地”施工量大，与基建领域协同性强。

5、从市场前景看，“十四五”期间我国风电、光伏发电、储能年均新增装机规模均在 50GW 以上，前景广阔。

6、从市场竞争来看，目前处于“群雄逐鹿”的格局。

7、从投资收益情况看，整体表现较好。

8、整体来看，新能源项目可作为一种较好的投资选择，对具体项目而言，需要结合实际情况具体分析。

### （三）新能源基建项目投融资模式分析

1、新能源基建项目主要投融资模式包括：PPP、特许经营和 EPC+F 模式等。

（1）PPP 模式

（2）特许经营模式

（3）F+EPC 模式

2、新能源基建项目融资分析

（1）银行贷款、股东借款等常规融资方式

（2）融资租赁（直租、回租）

（3）经营租赁

（4）项目融资等

（四）建筑企业如何切入光伏行业

- 1、我国光伏产业及光伏电站的发展机遇
  - 2、光伏建筑是建筑企业进入新能源领域的最好入口
  - 3、固定资产（厂房、园区）建设是建筑行业进入光伏产业的商机
  - 4、在人才、工程资质、技术储备等方面做好准备，突破壁垒
  - 5、建筑光伏市场崛起，BIPV 接力 BAPV 迎来新发展  
——政策引导下的光伏建筑必将迎来巨大的投资机会
  - 6、建筑企业进入光伏/太阳能行业机会分析
  - 7、光伏产业链固定资产（光伏电站、厂房、园区）建设是建筑行业进入光伏产业的商机
  - 8、集中式光伏电站的商机挖掘
- （五）建筑企业如何切入风电行业
- 1、风电产业链
  - 2、建筑企业进入风电行业机会分析
  - 3、风电产业链固定资产（风力电站、厂房、园区）建设是建筑行业进入风电产业的商机
  - 4、建筑企业能够参与风电建设板块
- （1）风电设备生产制造厂房建设项目
  - （2）风力发电站和风力发电储能站建设项目
  - （3）风力发电设备安装工程建设项目
- 5、建筑企业能够参与风电建设板块需要突破四大壁垒
- （1）工程资质壁垒
  - （2）技术壁垒和专业人员壁垒
  - （3）资本壁垒
  - （4）开发壁垒
- 6、国内风力发电项目专业工程主要经营模式
- （1）承发包模式
  - （2）主要施工内容及施工界面划分
  - （3）专业工程的深化设计

#### (4) 专业工程的验收

### 7、施工企业在风电发电方面产业布局建议

#### (六) 建筑企业如何切入储能行业

1、我国电化学储能产业链固定资产（厂房、园区）建设是建筑行业进入光伏产业的商机

2、大基地建设“促提速”，储能与风光共“起舞”

3、大基地项目渐次落地

4、配套设施建设提速

大基地项目渐次落地的同时，配套设施建设进度也在加快。

以电化学为代表的新型储能具有调节速度快、布置灵活、建设周期短等特点，是当前大基地建设的重要配套基础设施。很多地方提出了清洁能源基地建设须配套 20% 的储能规模等要求，一批新型储能电站正在规划建设。

5、新能源政策供给加大

6、经验借鉴：中国能建的案例

#### (七) 建筑企业进入其他新能源行业的机会分析

1、建筑企业进入氢能行业机会分析

2、从可行性、经济效益等考虑，建筑企业现阶段宜放弃进入以下新能源行业机会

## 七、怎么干：对新形势下建筑行业/企业如何业务创新与破局发展的思考

### (一) 研究思路：

——现在在哪里？

——打算去哪里？（干什么？）

——如何去那里？（怎么干？）

### (二) 现在在哪里？

### (三) 打算去哪里？（干什么？）

案例：中建三局“十四五”规划有关业务创新、转型升级与破局发展的内容

案例：中建二局“十四五”规划有关业务创新、转型升级与破局发展的内容

案例：中建科工集团有限公司“十四五”规划有关业务创新、转型升级与破局发展的内容

……

(四) 如何去那里 (怎么干)：对新形势下公司如何业务创新、转型升级与破局发展的思考

1、从未来中国经济增长新趋势与中国经济高质量发展看中建二局业务创新与转型升级

2、发现“十四五”规划的市场机会：55项重大基础设施建设工程项目——“十四五”规划102项重大工程有哪些？其中25项与实现碳达峰碳中和目标直接相关

3、企业应该通过创新进行业务创新、转型升级

案例：中国水电三局业务创新与破局发展

——现在在哪里？打算去哪里？如何去那里？

案例：新疆北新路桥集团拓展新能源基建业务的几个方向

4、开展新应对

——科学应变：建筑企业如何应对新形势、新问题

(1) 顺势而为，抓住机遇：有所为，有所不为，有所作为

(2) 要做到：安心、静心、信心

(3) 精准识变、科学应变、主动求变

(4) 再审视、再谋划、再提升

(5) 正确面对风险，处理风险，管理风险

5、加强人才队伍建设，保障企业业务创新和转型升级

6、要正确认识和把握碳达峰碳中和

——降碳不能急转弯，碳达峰、碳中和不能一蹴而就

7、怎么干：新形势下建筑企业可以从哪些方面破局发展  
率先突破板块，包括：

——开拓新业务：绿色建筑

——碳达峰、碳中和与建筑“三化合一”：绿色建筑、装配式建筑等

- 抓住新能源产业风口：建筑企业应重点关注风电、光伏发电和储能
- 参与 EOD（生态环境导向的开发模式）项目
- 开拓新业务：水务环保
- 建筑工程企业应介入综合管廊、海绵城市（洪灾城市内涝，凸显重要性）等新兴领域
- 开拓新业务：生态园林
- 不忘房建主业
- 向产业链向下游延伸，等

**长风破浪会有时，直挂云帆济沧海！**

**祝大家事业顺利，身体健康！**